

# Reconocimiento de propiedad, planta y equipo, propiedades de inversión y activos mantenidos para la venta

## **Breve descripción:**

En este componente se desarrolla la unidad temática de Propiedad, Planta y Equipo o lo que denominamos en la normativa contable, “Bienes de Uso” o “Activos Fijos”. Estos, son indispensables para el funcionamiento de las organizaciones. Por lo tanto, se debe identificar las necesidades requeridas de los activos, sus características, objetivo, finalidad y normatividad vigente aplicable.

---

**Abril 2025**

## Tabla de contenido

|  |    |
|--|----|
| Introducción .....   | 4  |
| 1. Propiedad Planta y Equipo.....  | 5  |
| 1.1. Política contable PPYE.....   | 6  |
| 1.2. Compra de propiedad, planta y equipo en moneda Local y moneda extranjera..... | 7  |
| 1.3. Ajuste de la diferencia en cambio .....                                       | 10 |
| 1.4. Desmantelamiento, rehabilitación, componentes.....                            | 11 |
| 1.5. Reconocimiento, medición, presentación y revelación .....                     | 17 |
| 2. Propiedades de Inversión .....  | 22 |
| 2.1. Política contable.....  | 22 |
| 2.2. Reconocimiento, medición, presentación y revelación .....                     | 25 |
| 3. Activos Mantenidos para la Venta .....  | 28 |
| 3.1. Política contable.....  | 28 |
| 3.2. Reconocimiento, medición, presentación y revelación .....                     | 28 |
| Síntesis .....   | 31 |
| Material complementario.....   | 32 |
| Glosario .....   | 33 |
| Referencias bibliográficas .....   | 34 |



|                |    |
|----------------|----|
| Créditos ..... | 35 |
|----------------|----|

## Introducción

El presente componente aborda el concepto, importancia, clasificación, normativa y tratamiento contable de la Propiedad, Planta y Equipo, un rubro importante dentro de los elementos que conforman los estados financieros. A continuación, encontrará el desarrollo de cada uno de los temas para mayor comprensión.

**Nota aclaratoria:** las tablas que se toman como referencia en los ejemplos de cada uno de los temas desarrollados, elaboradas mediante el programa Excel son derivadas de estos ejercicios, la elaboración es propia del autor del presente componente, por lo tanto, no se numeran y no se establece un nombre específico.

## **1. Propiedad Planta y Equipo**

La propiedad, planta Y equipo son bienes que poseen las empresas para su uso diario y con los cuales cuentan para realizar las actividades correspondientes al objeto social. Por otro lado, es importante hacer referencia a las políticas contables de la empresa, que son los procedimientos o reglas a tener en cuenta por cada criterio generado, en este caso el reconocimiento, medición, presentación y revelación de propiedad, planta y equipo.

### **Trámites legales para ejercer el comercio**

La propiedad, planta y equipo son activos que tienen apariencia física, los cuales se adquieren para el desarrollo del objeto social o actividad de esta. La propiedad, planta y equipo posee las siguientes características:

- Son bienes tangibles.
- No están para la venta en condiciones normales.
- Son clasificados como activos no corrientes o de largo plazo.
- Generan beneficios económicos a futuro para la empresa.
- De acuerdo con la generación de flujos de caja, se clasifica en: propiedad, planta y equipo (NIC 16), propiedades de inversión (NIC 40) y Activos fijos para la venta (NIIF 5).

La propiedad, planta y equipo cumple una función muy importante dentro de las empresas, debido a que sin estos activos fijos no se pueden ejecutar las funciones correspondientes de acuerdo con el objeto social, puesto que son activos tangibles que tiene una entidad para su uso en la producción o en la comercialización de bienes y

prestación de servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y, por ende, se utiliza más de un periodo.

## 1.1. Política contable PPYE

La propiedad, planta y equipo (PPYE) se reconoce por su costo inicial, el cual incluye todos los desembolsos necesarios para poner el activo en condiciones de uso. Posteriormente, se mide al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. La depreciación se calcula de forma sistemática según la vida útil estimada de cada activo. Estos se dan de baja del balance cuando se venden, reemplazan o dejan de generar beneficios económicos.

### Video 1. Política Contable PPYE



[Enlace de reproducción del video](#)

#### Síntesis del video: política contable PPYE

El video aborda la importancia de establecer políticas contables claras y pertinentes, recomendando seguir las normas internacionales NIC8 y SIF para pymes

en la sección 10. Además, detalla la medición inicial y posterior de propiedad, planta y equipo según la NIC16, incluyendo el modelo de costo y reevaluación. Finalmente, se enfatiza la selección del método de depreciación y la estimación de años de vida útil conforme a la normativa vigente.

## 1.2. Compra de propiedad, planta y equipo en moneda Local y moneda extranjera

Al momento de adquirir un activo de propiedad, planta y equipo, se debe determinar el criterio de medición que se implementará de acuerdo con la política inicialmente planteada. Según la NIC 16, hace referencia al modelo del costo, lo que cuesta comprar el activo (máquina, equipo de oficina, computadores, bienes inmuebles, entre otros), más los costos asociados e impuestos no recuperables para poner en funcionamiento el activo. Igualmente, es importante revisar la clasificación de la propiedad, planta y equipo según los años de vida útil establecidos en Colombia en la norma fiscal.

Por ende, es indispensable hacer referencia a la ley 1819 del 2016, en el cual se modifica el artículo 137 del Estatuto Tributario en el cual se establece lo siguiente:

**Tabla 1.** Tasas de depreciación fiscal anual por tipo de bien

| Conceptos de bienes a depreciar | Tasa de depreciación fiscal anual % |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Construcciones y edificaciones  | 2.22 %                              |
| Acueducto, planta y redes       | 2.50 %                              |
| Vías de comunicación            | 2.50 %                              |
| Flota y equipo aéreo            | 3.33 %                              |

| Conceptos de bienes a depreciar        | Tasa de depreciación fiscal anual % |
|--|-------------------------------------|
| Flota y equipo férreo                  | 5.00 %                              |
| Flota y equipo fluvial                 | 6.67 %                              |
| Armamento y equipo de vigilancia       | 10.00 %                             |
| Equipo eléctrico                       | 10.00 %                             |
| Flota y equipo de transporte terrestre | 10.00 %                             |
| Maquinaria, equipos                    | 10.00 %                             |
| Muebles y Enseres                      | 10.00 %                             |
| Equipo Médico Científico               | 12.50 %                             |
| Envases, empaques y herramientas       | 20.00 %                             |
| Equipo de computación                  | 20.00 %                             |
| Redes de procesamiento de datos        | 20.00 %                             |
| Equipo de Comunicación                 | 20.00 %                             |

### **Tributario E. (2016) art. 137 Limitación a la deducción, Estatuto Tributario Nacional**

Sin embargo, según la norma internacional y la política contable definida por cada entidad los años de vida útil la establece la empresa, así mismo, el valor residual que es el valor recuperable una vez se haya depreciado totalmente el activo.

Por lo tanto, para ilustrar un poco la compra de propiedad, planta y equipo se presenta el siguiente ejemplo:



La empresa ABC Ltda. responsable de IVA compra una máquina para uso de la empresa por valor de \$ 3.000.000 a la empresa Eléctricos S.A.S responsable de IVA gran contribuyente, además, se pagan fletes por \$ 150.000 y servicio de instalación por valor de \$ 350.000, los años de vida útil estipulados son de 10 años, se estima un desmantelamiento por \$ 1.000.000 a una tasa de descuento de 9 % E.A.

**Tabla 2.** Reconocimiento del activo de propiedad, planta y equipo

| Concepto         | Valor        |
|------------------|--------------|
| Maquinaria       | \$ 3.000.000 |
| Fletes           | \$ 150.000   |
| IVA 19 %         | \$ 598.500   |
| RETEFUENTE 2,5 % | \$ 78.750    |

*Fuente: elaboración propia.*

**Tabla 3.** Costo estimado de desmantelamiento

| Cálculo               | Valor      |
|-----------------------|------------|
| $VP = VF / (1 + i)^n$ | \$ 422.411 |

*Fuente: elaboración propia.*

**Tabla 4.** Medición inicial del activo

| Código | Cuenta              | Debe         | Crédito   |
|--------|---------------------|--------------|-----------|
| 152001 | Maquinaria y equipo | \$ 4.170.911 |           |
| 236540 | Retefuente          |              | \$ 78.750 |

| Código | Cuenta                    | Debe | Crédito      |
|--------|---------------------------|------|--------------|
| 299501 | Prov desmantelamiento     |      | \$ 422.411   |
| 233505 | Costos y gastos por pagar |      | \$ 3.669.750 |

*Fuente: elaboración propia.*

Así mismo, se debe reconocer la propiedad, planta y equipo que se adquiera en moneda extranjera haciendo la conversión a la moneda de presentación de los estados financieros, teniendo en cuenta la TRM (tasa representativa del mercado) en el momento en el que ocurrió el hecho económico.

### 1.3. Ajuste de la diferencia en cambio

Cuando se compra una propiedad, planta y equipo en moneda extranjera, se debe tener en cuenta el criterio de medición implementado. Teniendo en cuenta que se reconoce el costo en el momento de la transacción, es allí, donde se realiza la conversión a la moneda funcional.

Si el activo se reconoce a valor razonable, se presentaría variación de la moneda, por lo que, al cierre del periodo contable, se debe hacer el ajuste de la diferencia en cambio. Si se presenta aumento del valor de la moneda es una valorización y si sufre una disminución en deterioro, el cual se presenta como un gasto en los Estados Financieros.

#### **Ejemplo:**

La empresa ABC Ltda., responsable de IVA compra una máquina en el exterior para uso de la empresa por valor de USD 5.000, en la fecha de la compra la tasa de cambio es de \$ 3.500, pero el pago de la máquina se hace cuando se reciba en

Colombia y esté dispuesta para ser usada, en ese momento el valor del dólar es \$ 3.750.

**Tabla 5.** Medición inicial de maquinaria adquirida en el exterior

| Concepto                | Valor         |
|-------------------------|---------------|
| Maquinaria              | \$ 17.500.000 |
| Acreedores del exterior | \$ 17.500.000 |

*Fuente: elaboración propia.*

El valor posterior de la máquina es de \$ 18.750.000, se reconoce la diferencia en comparación con el costo inicial.

**Tabla 6.** Reconocimiento de la diferencia en cambio

| Concepto                        | Valor        |
|---------------------------------|--------------|
| Gastos por diferencia en cambio | \$ 1.250.000 |
| Acreedores del exterior         | \$ 1.250.000 |

*Fuente: elaboración propia.*

## 1.4. Desmantelamiento, rehabilitación, componentes

El desmantelamiento o retiro es una provisión que se hace al momento de la medición inicial, que es lo que cuesta soltar las piezas de una máquina, derribar un edificio o una construcción en un futuro cuando se termine su vida útil. Esto hace referencia a la Rehabilitación del lugar donde se usó el activo, dejando nuevamente habilitado el espacio para construir o instalar una nueva máquina, generando un costo

para la empresa, el cual debe reconocerse contablemente. En el siguiente caso se puede observar el cálculo del valor.

### Ejemplo:

La empresa ABC SAS adquiere una oficina por valor de \$ 50.000.000, el 10 % corresponde a terrenos, y el resto es construcción, se estima un desmantelamiento de \$ 5.000.000 a una tasa del 6 % E.A. al finalizar su vida útil de 20 años.

**Tabla 7.** Reconocimiento del activo: construcción y terreno

| Concepto     | Valor         |
|--------------|---------------|
| Construcción | \$ 45.000.000 |
| Terreno      | \$ 5.000.000  |

*Fuente: elaboración propia.*

El valor posterior de la máquina es de \$ 18.750.000, se reconoce la diferencia en comparación con el costo inicial.

**Tabla 8.** Costo estimado de desmantelamiento

| Cálculo                 | Valor        |
|-------------------------|--------------|
| $VP = VF / (1 + i)^n$   | \$ 1.250.000 |
| Acreedores del exterior | \$ 1.559.024 |

*Fuente: elaboración propia.*

**Tabla 9.** Medición inicial del activo adquirido

| Código | Cuenta                    | Debe          | Crédito       |
|--------|---------------------------|---------------|---------------|
| 150405 | Terrenos urbanos          | \$ 5.000.000  |               |
| 151610 | Oficina                   | \$ 46.559.024 |               |
| 299501 | Prov desmantelamiento     |               | \$ 1.559.024  |
| 233505 | Costos y gastos por pagar |               | \$ 50.000.000 |

*Fuente: elaboración propia.*

La depreciación es un concepto muy importante a tener en cuenta dentro del reconocimiento y medición de la propiedad, planta y equipo, que es la pérdida de valor que sufre un bien por su uso. Por ende, cada activo debe tener estipulado sus años de vida útil. Sin embargo, puede ocurrir también el deterioro (pérdida) por un factor externo, por ejemplo: un accidente de un vehículo, daños de vías donde esté ubicado el bien inmueble.

**A continuación, se desarrolla la depreciación anual del ejemplo anterior:**

**Tabla 10.** Cálculo de depreciación lineal para un activo con vida útil de 20 años

| Periodo | Depreciación | Depreciación acumulada | Saldo         |
|---------|--------------|------------------------|---------------|
| 0       | \$ 0         | \$ 0                   | \$ 46.559.024 |
| 1       | \$ 2.327.951 | \$ 2.327.951           | \$ 44.231.072 |
| 2       | \$ 2.327.951 | \$ 4.655.902           | \$ 41.903.121 |
| 3       | \$ 2.327.951 | \$ 6.983.854           | \$ 39.575.170 |

| Periodo | Depreciación | Depreciación acumulada | Saldo         |
|---------|--------------|------------------------|---------------|
| 4       | \$ 2.327.951 | \$ 9.311.805           | \$ 37.247.219 |
| 5       | \$ 2.327.951 | \$ 11.639.756          | \$ 34.919.268 |
| 6       | \$ 2.327.951 | \$ 13.967.707          | \$ 32.591.317 |
| 7       | \$ 2.327.951 | \$ 16.295.658          | \$ 30.263.365 |
| 8       | \$ 2.327.951 | \$ 18.623.609          | \$ 27.935.414 |
| 9       | \$ 2.327.951 | \$ 20.951.561          | \$ 25.607.463 |
| 10      | \$ 2.327.951 | \$ 23.279.512          | \$ 23.279.512 |
| 11      | \$ 2.327.951 | \$ 25.607.463          | \$ 20.951.561 |
| 12      | \$ 2.327.951 | \$ 27.935.414          | \$ 18.623.609 |
| 13      | \$ 2.327.951 | \$ 30.263.365          | \$ 16.295.658 |
| 14      | \$ 2.327.951 | \$ 32.591.317          | \$ 13.967.707 |
| 15      | \$ 2.327.951 | \$ 34.919.268          | \$ 11.639.756 |
| 16      | \$ 2.327.951 | \$ 37.247.219          | \$ 9.311.805  |
| 17      | \$ 2.327.951 | \$ 39.575.170          | \$ 6.983.854  |
| 18      | \$ 2.327.951 | \$ 41.903.121          | \$ 4.655.902  |
| 19      | \$ 2.327.951 | \$ 44.231.072          | \$ 2.327.951  |
| 20      | \$ 2.327.951 | \$ 46.559.024          | \$ 0          |

*Fuente: elaboración propia.*

**Deterioro de propiedad, planta y equipo.** El deterioro del valor o las pérdidas de los elementos de propiedades, planta y equipo son hechos separables de las reclamaciones de pagos o compensaciones de terceros, así como, de cualquier compra posterior o construcción de activos que reemplacen a los citados elementos, y por ello se contabilizarán de forma separada, se invita a consultar la carpeta de anexos, el documento llamado Anexo 1. Deterioro PPYE.

### Ejemplo:

Se compra un computador por valor de \$ 3.000.000 IVA incluido, para uso de la empresa, con 5 años de vida útil, transcurrido dos años el equipo se dejó caer del mueble y sufrió daños, el deterioro se estima en \$ 500.000, reconozca el deterioro presentado.

**Tabla 11.** Reconocimiento inicial del computador

| Código | Cuenta                    | Valor        |
|--------|---------------------------|--------------|
| 152801 | Computador                | \$ 3.000.000 |
| 233505 | Costos y gastos por pagar | \$ 3.000.000 |

*Fuente: elaboración propia.*

**Tabla 12.** Cálculo de depreciación del computador (vida útil: 5 años)

| Periodo | Depreciación | Depreciación acumulada | Saldo        |
|---------|--------------|------------------------|--------------|
| 0       | \$ 0         | \$ 0                   | \$ 3.000.000 |
| 1       | \$ 600.000   | \$ 600.000             | \$ 2.400.000 |

| Periodo | Depreciación | Depreciación acumulada | Saldo        |
|---------|--------------|------------------------|--------------|
| 2       | \$ 600.000   | \$ 1.200.000           | \$ 1.800.000 |
| 3       | \$ 600.000   | \$ 1.800.000           | \$ 1.200.000 |
| 4       | \$ 600.000   | \$ 2.400.000           | \$ 600.000   |
| 5       | \$ 600.000   | \$ 3.000.000           | \$ 0         |

*Fuente: elaboración propia.*

### **En el año dos sufre el deterioro por \$ 500.000**

Computador: \$ 3.000.000

Depreciación: \$ 1.200.000

Deterioro: \$ 500.000

Valor residual: \$ 1.300.000

159902 deterioro computador \$ 500.000

519801 deterioro \$ 500.000

Se hace ajuste en la depreciación por los periodos que faltan para terminar su vida útil.



**Tabla 13.** Ajuste en la depreciación del activo por cambio en la vida útil o método

| Periodo | Depreciación | Depreciación acumulada | Saldo        |
|---------|--------------|------------------------|--------------|
| 2       | \$ 600.000   | \$ 1.200.000           | \$ 1.800.000 |
| 3       | \$ 433.333   | \$ 433.333             | \$ 866.667   |
| 4       | \$ 433.333   | \$ 866.667             | \$ 433.333   |
| 5       | \$ 433.333   | \$ 1.300.000           | \$ 0         |

*Fuente: elaboración propia.*

## 1.5. Reconocimiento, medición, presentación y revelación

**Reconocimiento** al momento de reconocer un bien como propiedad, planta y equipo se debe identificar la definición del activo, es decir, que a futuro genere beneficios económicos de la utilización de este dentro de la empresa, además, debe cumplir con la condición de que el precio de ese activo es fiable.

**Medición inicial** en los bienes de propiedad, planta y equipo se debe utilizar el criterio de medición al costo, en los cuales se debe tener presente no solo el valor de compra del activo, sino también, los aranceles de importación, impuestos no recuperables, transportes, asesorías, desmantelamiento y demás costos en los que se incurra para poner en funcionamiento el activo.

**Medición posterior** después de estar usando un bien y disminución de su vida útil se puede medir con los siguientes criterios:

**a) Modelo del costo:** este modelo consiste en disminuir del costo inicial el valor de la depreciación acumula, así como, el valor por deterioro si lo hay, en el monumento de cierre del periodo.

**Ejemplo:** La empresa TRAPITOS S.A., el día primero de marzo compra una máquina de coser por valor de \$ 6.500.000, adicionalmente se canceló servicio de transporte por \$ 250.000, se estima un desmantelamiento en 10 años por valor de \$ 2.000.000 a una tasa de 6 % EA.

**Solución:**

$$VP = VF / (1+i)^n$$

$$VP = \$ 2000000 / (1+0.06)^{10}$$

$$VP = \$ 1.116.790$$

Maquinaria \$ 6.500.000

IVA \$ 1.235.000

Fletes \$ 250.000

Desmantelamiento \$ 1.116.790

Valor a depreciar: \$ 9.101.790

Depreciación anual: \$ 910.179

Depreciación mensual: \$ 75.848

**Tabla 14.** Reconocimiento inicial de la máquina de coser

| Código | Cuenta           | Valor        |
|--------|------------------|--------------|
| 299501 | Máquina de coser | \$ 9.101.790 |
| 152001 | Desmantelamiento | \$ 1.116.790 |
| 233505 | Costos por pagar | \$ 7.985.000 |

**Tabla 15.** Registro de depreciación al finalizar el año

| Código | Cuenta                 | Valor      |
|--------|------------------------|------------|
| 516020 | Depreciación           | \$ 758.480 |
| 159220 | Depreciación acumulada | \$ 758.480 |

*Fuente: elaboración propia.*

**Tabla 16.** Ajuste del costo por desmantelamiento

| Concepto     | Total   |
|--------------|---------|
| Tasa EA      | 6,00 %  |
| Tasa Nominal | 5,84 %  |
| Tasa Mensual | 0,487 % |

*Fuente: elaboración propia.*

$$VF=VP (1+TI)^n$$

$$VF= \$ 1.116.790 (1+0.00487)^{10}$$

$$VF= \$ 1.172.357$$

$$VP-VF= \$ 1.116.790 - \$ 1.172.357 = \$ 55.567$$

**Tabla 17.** Registro del gasto por actualización de la provisión de desmantelamiento

| Código | Cuenta                              | Débito    | Crédito |
|--------|-------------------------------------|-----------|---------|
| 152001 | Gastos de prov.<br>Desmantelamiento | \$ 55.567 | \$ 0    |

| Código | Cuenta           | Débito | Crédito   |
|--------|------------------|--------|-----------|
| 299501 | Desmantelamiento | \$ 0   | \$ 55.567 |

*Fuente: elaboración propia.*

**b) Modelo de revaluación:** cuando un activo es reconocido un valor razonable y varía el precio de este, se revalúa tomando el valor razonable menos la depreciación y deterioros que se presentaron, este modelo se debe estar aplicando constantemente para que la información contable sea fiable y oportuna.

**Ejemplo:**

Costo de adquisición - depreciación acumulada = valor en libros

$\$ 6.500.000 - \$ 758.480 = \$ 5.741.520$

Valorización con respecto al costo histórico

$\$ 8.000.000 - \$ 5.741.520 = \$ 2.258.480$

Valoración / costo histórico

$\$ 2.258.480 / \$ 5.741.520 = 39,34 \%$

Depreciación \* 39,34 % = valor ajustado de depreciación

$\$ 758.480 * 39,34 \% = \$ 298.386$

Costo histórico \* 39.34 % = valor ajuste costo histórico

$\$ 6.500.000 * 39.34 \% = \$ 2.535.000$

**Tabla 18.** Registro del superávit por revaluación

| Código | Cuenta                   | Débito       | Crédito      |
|--------|--------------------------|--------------|--------------|
| 152001 | Máquina de coser         | \$ 2.535.000 | \$ 0         |
| 159220 | Depreciación acumulada   | \$ 0         | \$ 298.386   |
| 429501 | Superávit de revaluación | \$ 0         | \$ 2.236.614 |

*Fuente: elaboración propia.*

**Presentación y revelación:** la propiedad, planta y equipo se presenta y se revela teniendo en cuenta el criterio de medición de cada uno de los elementos de propiedad, planta y equipo, los métodos de depreciación utilizados, los años de vida útil, el valor de salvamento que es el valor residual que queda del activo después de su depreciación transcurrido los años de vida útil, si se presentó deterioro por cualquier factor en el transcurso del tiempo, los incrementos o disminuciones surgidas de revaluaciones, por diferencia en cambio sí se presenta, entre otras variaciones.

Norma Internacional de Contabilidad número dieciséis. Propiedad planta y equipo, se invita a consultar la carpeta de anexos, el documento llamado Anexo 2. Norma NIC 40.

## **2. Propiedades de Inversión**

Son activos de los cuales se espera obtener rendimientos a futuro, generando ingresos no operacionales para la empresa, como son el arriendo de los terrenos, edificios, casas, locales, entre otros. De estos, se obtiene una contraprestación en dinero que incrementa la economía de los propietarios; además, el terreno se valoriza. Por ende, a largo plazo, se obtiene una utilidad cuando el activo es vendido. Por esto, la importancia que revisten las inversiones, no solo en las empresas, sino también, en las personas naturales, que. para muchos es su actividad diaria igualmente, algunas personas piensan que invertir es un riesgo, aunque en realidad es una oportunidad para crecer financieramente.

### **2.1. Política contable**

Las políticas contables deben ser coherentes, claras y legibles; por ello, se debe tener en cuenta la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 8 para NIIF plenas y Norma NIIF para Pymes en la sección 10 “Políticas, Estimaciones Y Errores Contables” de acuerdo con el tipo de empresa y grupo de presentación de información financiera.

Para la elaboración de las políticas contables de las propiedades de inversión es importante tener en cuenta los criterios de reconocimiento, medición, presentación y revelación, establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40.

La medición inicial se realiza aplicando el modelo del costo y en la medición posterior se efectúa a valor razonable, con cambios en el resultado, que afectan la utilidad del ejercicio. Sin embargo, en las propiedades de inversión se puede establecer en la política contable el criterio de medición al costo en casos específicos donde sea imposible medir a valor razonable. Es importante hacer referencia a que la norma

solicita que todas las entidades midan a valor razonable, sin embargo, esto no es una obligación, pero sí se debe tener presente el mejor criterio que beneficie a la entidad. Por último, se debe tener en cuenta que, al momento de vender una propiedad de inversión, se reconoce a valor razonable, sin importar el criterio de medición establecido para la empresa.

## Deterioro de propiedad de inversión

El deterioro de valor de una propiedad de inversión hace referencia a la pérdida de dinero que puede presentar el bien por eventos imprevistos, disminuyendo el valor de este en la contabilidad, se invita a consultar la carpeta de anexos, el documento llamado Anexo 3. Deterioro PPI.

### Ejemplo:

La empresa X adquiere un local para inversión por valor de \$ 50.000.000, el 10 % corresponde a terrenos, y el resto es construcción, se estima un desmantelamiento de \$ 5.000.000 a una tasa del 6 % E.A. al finalizar su vida útil de 20 años.

### Medición inicial.

**Tabla 19.** Reconocimiento del activo: construcción, terreno y desmantelamiento

| Concepto     | Valor         |
|--------------|---------------|
| Construcción | \$ 45.000.000 |
| Terreno      | \$ 5.000.000  |

*Fuente: elaboración propia.*

**Tabla 20.** Costo estimado de desmantelamiento

| Cálculo               | Valor        |
|-----------------------|--------------|
| $VP = VF / (1 + i)^n$ | \$ 1.559.024 |

*Fuente: elaboración propia.*

**Tabla 21.** Medición inicial del activo adquirido

| Código | Cuenta                    | Débito        | Crédito       |
|--------|---------------------------|---------------|---------------|
| 150405 | Terrenos urbanos          | \$ 5.000.000  | \$ 0          |
| 151610 | Bodega                    | \$ 46.559.024 | \$ 0          |
| 233505 | Costos y gastos por pagar | \$ 0          | \$ 50.000.000 |

*Fuente: elaboración propia.*

Pasado un año la bodega sufre un deterioro por inseguridad en el sector y pierde valor por \$ 5.000.000. Se solicita realizar la medición posterior del activo.

Valor inicial de la bodega \$ 46.559.024

Depreciación anual \$ 2.327.951

Deterioro: \$ 5.000.000

Valor actual: \$ 39.321.073

159901 deterioro bodega \$ 5.000.000

519801 deterioro \$ 5.000.000



## 2.2. Reconocimiento, medición, presentación y revelación

**Reconocimiento:** la propiedad de inversión se reconoce cuando genere beneficios económicos en el futuro y el costo de esa propiedad de inversión sea confiable. Cabe resaltar, que los costos adicionales en que se incurran son reconocidos como mayor valor del bien, excepto los mantenimientos de estas propiedades que no son reconocidos en el activo, sino en el gasto.

**Medición inicial:** las propiedades de inversión se miden al costo, teniendo en cuenta los valores adicionales como mayor valor del bien, entre los que se pueden encontrar: comisiones, impuestos y demás costos en los que se incurra para poder adquirir el activo.

### Ejemplo:

La empresa X adquiere un local para inversión por valor de \$ 50.000.000, el 10 % corresponde a terrenos, y el resto es construcción, tener en cuenta los criterios de medición.

**Tabla 22.** Reconocimiento del activo: construcción, terreno y desmantelamiento

| Concepto     | Valor         |
|--------------|---------------|
| Construcción | \$ 45.000.000 |
| Terreno      | \$ 5.000.000  |

*Fuente: elaboración propia.*

**Tabla 23.** Costo estimado de desmantelamiento

| Cálculo               | Valor        |
|-----------------------|--------------|
| $VP = VF / (1 + i)^n$ | \$ 1.559.024 |

*Fuente: elaboración propia.*

**Tabla 24.** Medición inicial del activo adquirido

| Código | Cuenta                    | Débito        | Crédito       |
|--------|---------------------------|---------------|---------------|
| 150405 | Terrenos inversión        | \$ 5.000.000  | \$ 0          |
| 151601 | Bodega de inversión       | \$ 45.000.000 | \$ 78.750     |
| 233505 | Costos y gastos por pagar | \$ 0          | \$ 50.000.000 |

*Fuente: elaboración propia.*

**Medición posterior:** las empresas pueden medir al costo o valor razonable las propiedades de inversión, pero debe estar debidamente explícito en la política contable. Sin embargo, aunque la norma no obliga a que debe ser a valor razonable se enfoca en este tipo de criterio de medición, independientemente, si se tiene experiencia con la propiedad de inversión o si es nuevo para la empresa.

**Presentación y revelación:** la propiedad de inversión se presenta y se revela teniendo en cuenta el criterio de medición inicialmente estipulados en la política contable. Si es a valor razonable, se debe tener en cuenta que al cierre del periodo se debe hacer el ajuste de acuerdo con el valor del mercado, así mismo, se debe revelar los ingresos obtenidos y los gastos incurridos en esa inversión.

Consulte la Norma Internacional de Contabilidad número cuarenta, propiedad de inversión, se invita a consultar la carpeta de anexos, el documento llamado Anexo 4. Norma NIC 40 propiedades de inversión.

### **3. Activos Mantenidos para la Venta**

Los activos no corrientes mantenidos para la venta serán clasificados por la entidad, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta a diferencia de activos que tienen uso continuo los cuales tienen otra finalidad.

Para efectuar la clasificación anterior, el activo debe estar a disposición y en condiciones actuales para su venta inmediata sujeto a los términos usuales y habituales para la venta y negociado razonablemente; este debe ser vendido en menos de un año.

#### **3.1. Política contable**

La política contable de cualquier activo establece las características de reconocimiento, medición inicial y posterior, presentación y revelación de la información contable y financiera de los activos que posee la entidad al cierre del periodo contable. Además, debe cumplir los requerimientos para ser clasificación, según la NIIF 5 “activos no corrientes mantenidos para la venta” se debe reconocer si el valor de esos activos se recupera por medio de ventas y no por uso de este. Igualmente, se debe determinar el criterio de medición establecido en la norma.

#### **3.2. Reconocimiento, medición, presentación y revelación**

**Reconocimiento:** los activos fijos disponibles para la venta se reconocen en el momento de su clasificación, después de haber cumplido con los requisitos del literal 8 de la NIIF 5, y su valor contable se recuperará, a través de la venta.

Los activos que se encuentran mantenidos para la venta NO serán objeto de depreciación, mientras el mismo esté clasificado con esas características.

**Medición:** una entidad medirá sus activos no corrientes mantenidos para la venta, al menor valor entre su valor en libros y su valor razonable, menos los gastos para ser vendidos. Es decir, se debe reclasificar al menor valor, además, los activos se deben presentar de manera separada en los estados financieros. Por último, es importante conocer que este tipo de activos el valor se recupera con la venta y no con su uso.

**Ejemplo:**

Se compra una casa por valor de \$ 100.000.000, para venderla posteriormente.

**Tabla 25.** Medición inicial del activo adquirido como inversión

| Código | Cuenta                    | Débito         | Crédito        |
|--------|---------------------------|----------------|----------------|
| 151601 | Casa para venta           | \$ 100.000.000 | \$ 0           |
| 233505 | Costos y gastos por pagar | \$ 0           | \$ 100.000.000 |

*Fuente: elaboración propia.*

**Operaciones discontinuadas.** Son flujos u operaciones que se pueden distinguir claramente de otros flujos u operaciones, si estos se clasifican como mantenidos para la venta y se manejan como operaciones discontinuadas, es decir, aquellos activos de la entidad que han sido clasificados como mantenidos para la venta.

**Ejemplo:**

Se tiene un número de tiendas de ropa, pero se decide cerrar una de ellas, todos los activos que están relacionados con esa tienda los podemos clasificar como

mantenidos para la venta y los flujos de efectivo y operaciones que sigan teniendo esa tienda se continúan manejando como operaciones discontinuadas.

Se catalogan operaciones discontinuadas porque, se espera que en el corto plazo ya no se siguen presentando.

**Información a revelar.** Una entidad presentará y revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos financieros de las operaciones discontinuadas y las disposiciones de los activos no corrientes. (CTCP, 2016b)

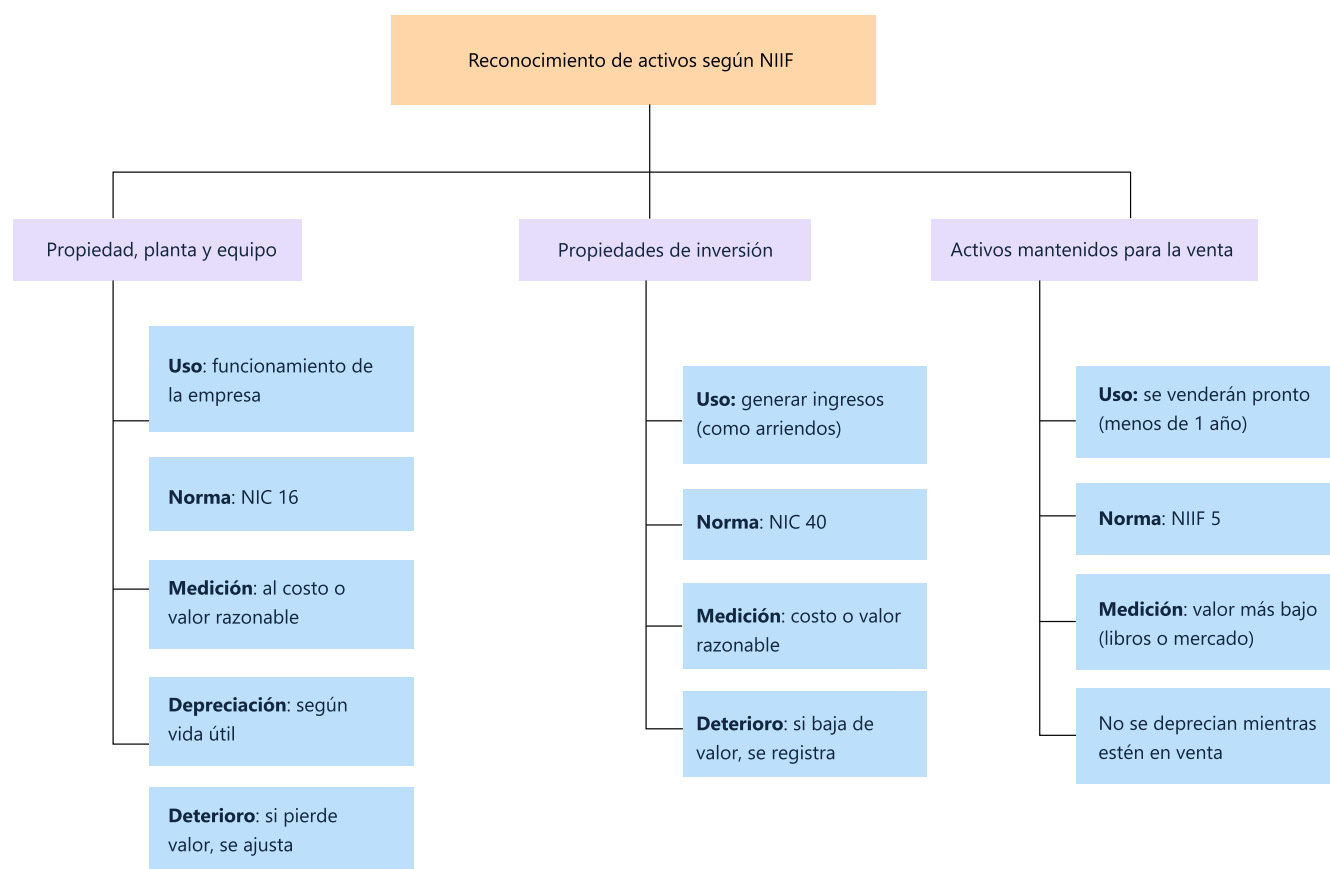
Igualmente, una empresa presentará en sus estados de situación financiera un activo no corriente de manera separada como mantenidos para la venta, al igual que los pasivos involucrados por este concepto.

Además, la empresa revelará el resultado después de impuestos de las operaciones discontinuadas, las ganancias o pérdidas derivadas de la diferencia entre el valor razonable menos costos de ventas, suministrando una descripción de la venta ocurrida.

Consulte la Norma Internacional de Contabilidad número cinco, activos mantenidos para la venta, se invita a consultar la carpeta de anexos, el documento llamado Anexo 5. Norma NIIF 5 activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

## Síntesis

A continuación, se presenta una síntesis de la temática estudiada en el componente formativo:



## Material complementario

| Tema                   | Referencia  | Tipo de material | Enlace del recurso  |
|------------------------|---|------------------|---|
| Política contable PPYE | International Accounting Standards Board (IASB). (2003). NIC 16: Propiedades, Planta y Equipo. Fundación IFRS.  | Página web       | <a href="https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-16-property-plant-and-equipment/">https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-16-property-plant-and-equipment/</a>   |
| Política contable      | International Accounting Standards Board (IASB). (2003). NIC 40: Propiedades de Inversión. Fundación IFRS.  | Página web       | <a href="https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/">https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/</a>   |
| Política contable      | International Accounting Standards Board (IASB). (2004). NIIF 5: Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Fundación IFRS. | Página web       | <a href="https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-5-non-current-assets-held-for-sale-and-discontinued-operations/">https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-5-non-current-assets-held-for-sale-and-discontinued-operations/</a> |



## Glosario

**Activos de uso:** los activos que adquiere la empresa para su funcionamiento y desarrollo de la actividad económica.

**Activos mantenidos para la venta:** son aquellos bienes que adquiere la empresa con la finalidad de desprenderse de los mismo, a través de la venta.

**Depreciación:** es la pérdida de valor del activo por su uso durante la vida útil.

**Inversión:** beneficio económico que se espera obtener a futuro, asumiendo riesgos de este.

**Propiedad de Inversión:** son los activos que adquiera la empresa con la finalidad de que generen una rentabilidad económica para sí misma.

**Valor residual:** el valor residual anteriormente conocido como valor de salvamento es el importe recuperable después de depreciar totalmente el activo durante su vida útil, en la actualidad no existe un método definido, por lo tanto, se determina bajo la política contable de cada empresa.

**Vida útil:** es el número de años que tiene durabilidad un activo, tiempo en el cual la empresa espera obtener beneficios económicos.

## Referencias bibliográficas

CTCP, (2016a), NIC 16 propiedad planta y equipo.

[http://www.aplicaciones-mcit.gov.co/adjuntos/niif/14%20ES\\_RedBV2016\\_IAS16\\_PartA.pdf](http://www.aplicaciones-mcit.gov.co/adjuntos/niif/14%20ES_RedBV2016_IAS16_PartA.pdf)

CTCP, (2016b), NIIF 5- Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

<https://www.ctcp.gov.co/proyectos/contabilidad-e-informacion-financiera/documentos-organismos-internacionales/compilacion-marcos-tecnicos-de-informacion-financi/1534346664-4845>

Flórez, E., Rincón, C., Zamorano, R. (2014). Manual contable en la implementación de las NIIF. Bogotá: Ecoe Ediciones.

## Créditos

| Nombre                              | Cargo                              | Centro de Formación y Regional  |
|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Milady Tatiana Villamil Castellanos | Responsable del ecosistema         | Dirección General   |
| Olga Constanza Bermúdez Jaimes      | Responsable de línea de producción | Dirección General   |
| Claudia Briseida Coy Coy            | Experta temática                   | Centro de Diseño y Metrología - Regional Distrito Capital                       |
| Angie Fernanda Salazar              | Evaluadora instruccional           | Centro para la Industria de la Comunicación Gráfica - Regional Distrito Capital |
| Maryuri Agudelo Franco              | Evaluadora instruccional           | Centro para la Industria de la Comunicación Gráfica - Regional Distrito Capital |
| Carlos Julián Ramírez Benítez       | Diseñador de contenidos digitales  | Centro Agroempresarial y Desarrollo Pecuario - Regional Huila                   |
| Manuel Felipe Echavarría Orozco     | Desarrollador full stack           | Centro Agroempresarial y Desarrollo Pecuario - Regional Huila                   |
| Zuleidy María Ruiz Torres           | Producción audiovisual             | Centro Industrial del Diseño y la Manufactura - Regional Santander              |
| Wilson Andrés Arenales Cáceres      | Producción audiovisual             | Centro Industrial del Diseño y la Manufactura - Regional Santander              |
| Gilberto Junior Rodríguez Rodríguez | Producción audiovisual             | Centro Industrial del Diseño y la Manufactura - Regional Santander              |
| María Camila Ovalle                 | Producción audiovisual             | Centro Industrial del Diseño y la Manufactura - Regional Santander              |
| María Carolina Tamayo López         | Producción audiovisual             | Centro Industrial del Diseño y la Manufactura - Regional Santander              |

| Nombre                         | Cargo   | Centro de Formación y Regional                                     |
|--------------------------------|---|--|
| Oleg Litvin                    | Producción audiovisual                            | Centro Industrial del Diseño y la Manufactura - Regional Santander |
| Aixa Natalia Sendoya Fernández | Validador de recursos educativos digitales        | Centro Agroempresarial y Desarrollo Pecuario - Regional Huila      |
| Jaime Hernán Tejada Llano      | Validador de recursos educativos digitales        | Centro Agroempresarial y Desarrollo Pecuario - Regional Huila      |
| Raúl Mosquera Serrano          | Evaluador para contenidos inclusivos y accesibles | Centro Agroempresarial y Desarrollo Pecuario - Regional Huila      |
| Daniel Ricardo Mutis Gómez     | Evaluador para contenidos inclusivos y accesibles | Centro Agroempresarial y Desarrollo Pecuario - Regional Huila      |